From: (10)(2e) (10)(2e)
Sent: Wed 1/7/2015 10:35:56 AM
Subject: FW: belangrijkste wijzigingen voor het startdocument
Received: Wed 1/7/2015 10:35:58 AM

(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

M (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
(10)(2g)

Van: (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 6 januari 2015 16:48
Aan: (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e)
CC: (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e)
Onderwerp: RE: belangrijkste wijzigingen voor het startdocument

En in groen mijn opmerkingen

Van: (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 6 januari 2015 15:59
Aan: (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e)
CC: (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e)
Onderwerp: RE: belangrijkste wijzigingen voor het startdocument

Paar aanvullingen in rood.

Groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Adviseur Bestuurszaken
RVE Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
tel. (10)(2e)
email: (10)(2e) @amsterdam.nl

Van: (10)(2e) (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 6 januari 2015 15:09
Aan: (10)(2e) (10)(2e)
CC: (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e)
Onderwerp: RE: belangrijkste wijzigingen voor het startdocument

Zie in de tekst

Gr (10)(2e)

Van: (10)(2e) (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 6 januari 2015 13:55
Aan: [redacted]

01810

Onderwerp: belangrijkste wijzigingen voor het startdocument

Collega's,

Ik had toegezegd de belangrijkste wijzigingspunten voor het startdocument op een rijtje te zetten.
Ik heb ze opgenomen in het startdocument in hoofdstuk 4.4. Reacties welkom!

sultatieronde concept Startdocument

Het concept Startdocument is in november 2014 door het college vrijgegeven voor consultatie. In deze consultatieronde is met verschillende stakeholders gesproken en ook is het concept Startdocument onderwerp van gesprek geweest in de Raadscommissie en de Gemeenteraad.
In bijlage x is de inbreng van de consultatieronde opgenomen evenals de wijze waarop die in het Startdocument zijn verwerkt. De meest prominente aanpassingen zijn onderstaand toegelicht.

Besluitvorming Algemene Bepalingen eerst, besluitvorming overstapregeling daarna
In het concept startdocument is aangegeven dat de mogelijkheden en wenselijkheid zouden worden onderzocht van het loskoppelen van de besluitvorming over de Algemene Bepalingen van de besluitvorming over de overstapregeling. In de consultatieperiode is dit nader uitgewerkt en ook onderwerp van gesprek geweest. Zo brachten stadsdeel Noordx en raadslid Van Osselaer in dat het wenselijk zou zijn om de AB en overstapregeling niet op elkaar te laten wachten.

Het erfpachtstelsel bestaat uit Algemene Bepalingen (de spelregels), de overstapregeling en aanvullend beleid. Het opstellen van de Algemene Bepalingen en het daarbij behorende beleid (uitgiftebeleid en afkoopbeleid) zijn eerder gereed dan de overstapregeling en het daarbij behorende beleid. Enerzijds omdat de overstapregeling moet volgen op de Algemene Bepalingen, anderzijds omdat de overstapregeling complexer is en daarom wellicht meer tijd nodig heeft.

- *Dit klinkt nog wel alsof het algemeen beleid heel eenvoudig is. Maar:*
- *Het afkoopbeleid is ook complex, bv de vraag hoe het restbedrag moet worden vastgesteld bij overstap van canon naar afkoop. (ik neem aan dat dit ook al bekend zou moeten zijn voor nieuwe uitgiften).*
- *Het beleid t.a.v. appartementsrechten valt ook onder het uitgiftebeleid*
- *Verder zitten er nog een aantal relaties met de adviezen van de grondwaardecommissies. Dus 'eerder gereed' klopt wel, maar is niet al over bv twee maanden.*

Door de Algemene Bepalingen en het daarbij behorende aanvullende beleid vast te stellen zodra dit gereed is, ontstaat er zo snel mogelijk duidelijkheid over de invoering van het nieuwe stelsel voor nieuwbouwwoningen. Deze duidelijkheid is goed voor de woningmarkt.
De uitwerking van de overstapregeling start zodra de contouren van de Algemene Bepalingen duidelijk zijn. Deze aanpak is nu in het Startdocument opgenomen en heeft tot wijzigingen in de planning, inspraak, communicatie en proceskosten geleid.

Voor zowel de besluitvorming over de Algemene Bepalingen als over de overstapregeling is inspraak én besluitvorming noodzakelijk. Dit vergt derhalve extra capaciteit en middelen.

- *Moeten we hier nog iets zeggen over de mogelijk samenvallen van de besluitvorming Algemene Bepalingen en de inspraak op het overstapbeleid? Of nemen we dat op in de RA?*

Beschouwing van de financiële effecten op de langere termijn
In de raadscommissie en de gemeenteraad is aangedrongen op het in beeld brengen van de financiële effecten op de langere termijn. In de aangenomen motie 1263 is opgenomen dat een brede beschouwing toe te voegen van de verwachte gevolgen van het nieuwe stelsel op de lange termijn en daarbij ook te kijken naar de verandering in inkomsten en uitgaven voor de gemeente Amsterdam ten opzichte van 2014 **en op hoofdlijnen aan te geven hoe het college wil omgaan met eventuele extra inkomsten op de korte termijn.**

In het Startdocument is nu opgenomen dat naast het in beeld brengen van de financiële effecten voor een periode van 10 jaar ook een financiële beschouwing zal worden opgesteld voor de langere termijn. Deze langere termijn beschouwing zal gereed zijn op het moment dat de overstapregeling ter besluitvorming voorligt in de raad omdat er op dat moment duidelijkheid is over alle financiële variabelen.

Nadere uitwerking anti speculatie
In de raadscommissie en de gemeenteraad is aangedrongen op een nadere uitwerking van de maatregelen die speculatie moeten tegengaan. In de aangenomen motie 1262 is opgenomen dat eeuwigdurende erfpacht alleen wordt ingevoerd als vaststaat dat het 'uitgewerkte voorstel om speculatie tegen te gaan' speculatie met Amsterdamse grond daadwerkelijk tegengaat.

In het Startdocument is dan ook opgenomen dat bij de besluitvorming over de Algemene Bepalingen het uitgewerkte voorstel om speculatie tegen te gaan beschikbaar is en derhalve in samenhang kan worden bezien.

- Dit lijkt mij ook, maar is anders dan dat we vanochtend concludeerden toch? Inderdaad anders dan vanochtend... Wie gaat dit doen en wanneer?

Implementatie

- Ict implementatie uitwerking: in de raadscommissie is gevraagd hoe verzekerd kan worden dat de rekenmodule voor de individuele erfpachter en het financieel model voor berekening van de effecten voor de gemeente daadwerkelijk betrouwbaar zijn. Wat hebben we hier op geantwoord of hoe gaan we hierop antwoorden?
- Fasering invoering: in de raadscommissie is besproken dat alle 250.000 erfpachtcontracten niet in één keer kunnen worden omgezet. De uitvoering van de overstap zal praktisch uitvoerbaar moeten worden gemaakt, waarbij als uitgangspunt geldt gelijke behandeling van alle erfpachters. Kunnen we hier nog toevoegen dat we juist op dit punt naar andere steden gaan kijken?

NB. Bij beide punten: nog kijken naar goede /concrete formulering van de wijze waarop dit in het Startdocument wordt verwerkt.

Inspraak en consultatie

In de gemeenteraad is verzocht om het advies van de grondwaardecommissie onderwerp te maken van bespreking in de raad. Een tweetal stadsdelen heeft daarnaast verzocht om advies te worden gevraagd voorafgaand aan de besluitvorming over het nieuwe stelsel. In het Startdocument wordt nu voorgesteld om het advies van de grondwaardecommissie, het standpunt van het college hierover en de op basis daarvan uitgewerkte Algemene Bepalingen na besluitvorming in het college vrij te geven voor inspraak. Deze informatie zal vervolgens onderwerp van gesprek zijn in de raadscommissie zodat het advies van de grondwaardecommissie in samenhang met de voorgestelde uitwerking van het college kan worden besproken. Tevens zal op dat moment de bestuurscommissies worden gevraagd te reageren op de stukken, zoals dit ook is gebeurt bij de consultatieronde over het concept Startdocument.

- (Op de A0 planning met de details staat trouwens wel degelijk opgenomen dat we bij de finale afstemming langsgaan bij de BCO's. Feitelijk blijft dat overeind, alleen wordt de inspraak op de AB's hierop vooruit getrokken.)

De mogelijkheid voor afkoop in termijnen

In de raadscommissie en de gemeenteraad is aangedrongen om naast de keuze tussen afkoop en canon ook de mogelijkheid te onderzoeken van afkoop in termijnen.
In het Startdocument is nu opgenomen dat deze financieringsmogelijkheid zal worden onderzocht. De bedoeling is om het onderzoek te hebben afgerond op het moment dat de Algemene Bepalingen ter besluitvorming voorliggen.

Appartementsrechten

Uit de consultatieronde blijkt een zorg over de mogelijkheid voor de overstap van erfpachters in appartementen. College, raad en stakeholders hebben allen dezelfde wens, namelijk dat ook deze erfpachters individueel (dus zonder instemming van de VVE) zouden moeten kunnen overstappen naar het nieuwe stelsel. Ook is onderkend dat deze wens nog een aantal knelpunten heeft en daarom het nodige uitzoekwerk vergt. Het Startdocument is op dit punt verduidelijkt zodat de gemeentelijke wens duidelijker is, evenals de onderzoeksvragen die worden uitgewerkt.

- Ook hier aangeven wanneer dit bekend is? Wel of niet bij AB's? Dit moet bekend zijn bij de AB's (gok ik). Over een aantal maanden dus.

Commercieel vastgoed

Naar aanleiding van de bespreking van het concept Startdocument bleek dat de positie van commercieel vastgoed in het nieuwe stelsel onvoldoende helder was.
In het concept startdocument is, net zoals in het coalitieprogramma, commercieel vastgoed niet uitgesloten van de overgang naar het nieuwe stelsel. In het Startdocument is nu duidelijker opgenomen dat de knelpunten die bij particuliere woningbouw worden ervaren ook van kracht zijn bij commercieel vastgoed en dat met de invoering van eeuwig durende erfpacht ook hier dezelfde problematiek wordt opgelost.

Overige aandachtspunten, waarbij te bezien is in hoeverre die in hoofdstuk 4.4 moeten worden benoemd, maar wel een plek moeten krijgen in het definitieve Startdocument:

- NLVE betrekken als stakeholder (n.a.v. raadscommissie)
- Vicarierechten betrekken bij de overstapregeling (n.a.v. raadscommissie)
- Erfpacht op water

Grondwaardecommissie, samenstelling/ aantal leden en kaders

Vooral de kaders moeten worden genoemd denk ik. Dat er dus geen kaders worden meegegeven zoals de "geen nadelige effecten op de korte termijn".

(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

M (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
(10)(2g)